



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR  
DE \_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 2019**

Disciplina a exigência do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, no âmbito do Município de São José dos Campos, e dá outras providências.

**A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS APROVA A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:**

**CAPÍTULO I**

**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV – tem por objetivo permitir que a implantação de empreendimentos ou atividades geradoras de impactos garanta a qualidade de vida da população residente na área e em suas proximidades, conforme preconiza a Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade e o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de São José dos Campos, instituído pela Lei Complementar n. 612, de 30 de novembro de 2018.

Parágrafo único. O EIV é o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação, compensação e potencialização dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade.

Art. 2º O EIV deve subsidiar o planejamento, o controle urbano e a decisão do Poder Público para a aprovação de projeto da edificação e de licenciamento da atividade.

Art. 3º Os empreendimentos e atividades, que dependam de EIV para obter as aprovações de projetos e de licenciamentos ficam definidos no Anexo I parte integrante desta lei complementar e a sua exigência não dispensa o atendimento da legislação municipal, estadual e federal aplicável.

§ 1º Atividades não listadas no Anexo I, poderão ser objeto de EIV mediante similaridade com aquelas listadas.

§ 2º Poderá ser dispensada a apresentação de complementação do EIV quando na modificação do projeto:

I - Não houver acréscimo maior que 5% na unidade que referencia o porte conforme Anexo I desta Lei Complementar em relação ao último EIV aprovado para o empreendimento ou atividade;



II - Houver acréscimo de área construída para adequação das áreas técnicas de uso comum do empreendimento, como casa de máquinas, de força, medidores, abrigos de gás, “shafts” (dutos técnicos), ou similares;

III - Não houver alteração na quantidade de vagas maior que 5% em relação ao último EIV aprovado para o empreendimento ou atividade;

IV - Não houver alteração no acesso em relação ao último EIV aprovado para o empreendimento ou atividade.

Art. 4º Os empreendimentos residenciais multifamiliares na Macrozona de Estruturação, acima de 200 (duzentas) unidades habitacionais, não caracterizados como de Interesse Social, estarão dispensados da apresentação de EIV mas ficarão sujeitos à manifestação acerca da capacidade de suporte de equipamentos públicos por parte da Secretaria de Educação e Cidadania, da Secretaria de Saúde e da Secretaria de Esporte e Qualidade de Vida.

§ 1º Verificada a necessidade de implementação de equipamentos relatados pelas Secretarias listadas no “caput” deste artigo, a aprovação de projetos ou licenças fica condicionada à contrapartida pelo empreendedor, a fim de que a localidade seja provida com equipamentos públicos voltados a atender a nova demanda gerada pelo empreendimento, conforme Artigo 21 desta Lei Complementar.

§ 2º Aplica-se ao dispositivo do “caput” deste artigo, a somatória das unidades habitacionais edificadas em todas as glebas ou lotes não oriundos de loteamento.

Art. 5º Quando dois ou mais EIVs em análise possuírem áreas de influência em comum, as análises deverão levar em consideração todos os aspectos relativos aos respectivos processos de EIV abertos de forma cumulativa.

Art. 6º Para efeito desta lei complementar, ficam adotadas as seguintes definições:

I - Área de Influência Imediata: Área que compreende os imóveis confrontantes laterais, frontais e de fundos;

II - Área de Influência Direta Primária: Área compreendida no raio de 500m das divisas do imóvel;

III - Área de Influência Direta Secundária: Área compreendida no raio de no mínimo 1,5km das divisas do imóvel;

IV - Área construída total (AC): Somatória de todas as áreas construídas do empreendimento;

V - Área Construída Computável (ACC): Definição dada pelo Art. 74 da Lei Complementar n. 612, de 30 de novembro de 2018;



VI - Área de Terreno (AT): Área do imóvel descrita em matrícula ou após ser objeto de desdobro, desmembramento ou anexação;

VII - Diretriz de Implantação (DI): Documento elaborado pelo Comitê de Análise de Impacto de Vizinhança – COAIV – com as medidas necessárias para a execução da obra;

VIII - Impacto de Vizinhança: Impacto gerado, positivo ou negativo, pelo empreendimento ou atividade proposto, em suas respectivas áreas de influência;

IX - Medidas Preventivas: Ações e providências que antecipam os impactos;

X - Medidas Mitigadoras: Ações e providências programadas para neutralizar, superar ou reverter os impactos negativos decorrentes da implantação do empreendimento;

XI - Medidas Compensatórias: Ações e providências programadas para compensar os impactos negativos decorrentes da implantação do empreendimento que não puderem ser prevenidos ou mitigados;

XII - Medidas Potencializadoras: Ações e providências com o objetivo de fomentar e fortalecer os possíveis impactos positivos;

XIII - Termo de Referência (TR): Documento instrutivo para direcionar a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

## CAPÍTULO II

### DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

Art. 7º O EIV deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou da atividade incidentes na qualidade de vida da população residente ou usuária das áreas de influência, bem como a especificação das providências necessárias para prevenir, mitigar ou compensar seus efeitos negativos ou potencializar seus positivos.

Art. 8º O EIV deverá ser elaborado a partir do TR a ser regulamentado por Decreto.

Art. 9º Os empreendimentos ou atividades sujeitos ao EIV serão avaliados em decorrência de seus usos, portes e impactos, nas fases de projeto, construção e operação.

Art. 10. O EIV deverá ser apresentado de forma objetiva e adequada à sua compreensão, com as informações traduzidas em linguagem acessível, ilustradas por mapas, cartas, quadros, gráficos e demais técnicas de comunicação visual, de modo que se possa apurar os impactos positivos e negativos do empreendimento



Art. 11. No caso da impossibilidade de cumprimento dos requisitos da DI, independentemente do cumprimento das normas de uso e ocupação do solo, fica vedada a instalação da atividade e aprovação do projeto.

### CAPÍTULO III

#### DO GRUPO DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – GAEIV

Art. 12. Fica criado o Grupo de Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança – GAEIV, a ser nomeado por Portaria, que será responsável por analisar o EIV de forma conjunta e de propor as medidas necessárias para prevenção, mitigação, compensação ou potencialização dos impactos que serão gerados com a implantação do empreendimento ou atividade.

Parágrafo único. A composição do GAEIV será regulamentada por decreto.

#### Seção I

##### **Do Comitê de Análise de Impacto de Vizinhança – COAIV**

Art. 13. Fica criado o Comitê de Análise de Impacto de Vizinhança – COAIV, a ser nomeado pelo chefe do Poder Executivo Municipal, que será responsável por analisar, incluir, retirar ou alterar, a partir do listado pelo GAEIV, as medidas que deverão ser adotadas pelo requerente para a conclusão do EIV.

§ 1º A composição do GAEIV será regulamentada por Decreto.

§ 2º As medidas, a que se refere o caput deste artigo, serão listadas por meio de DI, que será enviada ao requerente.

§ 3º O Comitê de Análise de Impacto de Vizinhança – COAIV poderá solicitar a complementação das informações contidas no Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, através da apresentação de novos estudos, documentos, peças gráficas ou outros que se façam necessários, desde que devidamente justificado.

§ 4º Caso o requerente do imóvel se recuse a anuir as medidas listadas na DI, o pedido de aprovação do EIV será indeferido e o processo administrativo arquivado, estendendo seus efeitos para o processo de aprovação de projeto ou licenciamento de atividade.

### CAPÍTULO IV

#### DO PROCESSO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

Art. 14. O procedimento de abertura do processo de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV será regulamentado por Decreto.



Art. 15. O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e a DI deverão ser disponibilizados no site da Prefeitura de São José dos Campos e serão objetos de publicidade e de consulta pública pelo período de 15 (quinze) dias.

§ 1º O requerente deverá dar publicidade à disponibilização dos documentos que trata o “caput” deste artigo em no mínimo dois canais de comunicação, sendo pelo menos um deles destinado diretamente à população das áreas de influência do empreendimento.

§ 2º O prazo a que se refere o “caput” deste artigo, terá início a partir de 15 (quinze) dias da data da publicidade feita pelo requerente nas áreas de influência, devendo a publicidade ser registrada no respectivo processo de EIV.

Art. 16. Posteriormente ao disposto no Artigo anterior, deverá ser feita apresentação técnica pelo requerente ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU, acompanhada da DI e síntese da consulta pública.

Art. 17. As contribuições apresentadas a partir do disposto nos Artigos 15 e 16 desta Lei Complementar terão efeito consultivo e deverão ser anexadas ao processo do EIV, para avaliação final do COAIV, podendo este alterar o que considerar necessário na DI, desde que devidamente justificado.

Art. 18. A execução das medidas definidas na DI terá o prazo máximo de até 30 (trinta) dias antes do protocolo do processo de Habite-se, para que haja tempo hábil para a verificação das obras.

Art. 19. Para a concessão do Habite-se ou da licença de funcionamento, será exigido que cada Secretaria responsável pelas medidas elencadas ateste suas execuções.

Art. 20. As despesas referentes à elaboração de projetos, planos e do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV exigidos nesta Lei Complementar correrão exclusivamente por conta do requerente.

## CAPÍTULO V

### DAS MEDIDAS EXIGIDAS PELO COAIV

Art. 21. Poderão ser determinadas pelo Comitê de Análise de Impacto de Vizinhança – COAIV, entre outras, as seguintes medidas, além daquelas já determinadas por outros órgãos e processos referentes ao empreendimento ou atividade, tendo como finalidade a prevenção, a mitigação, a compensação ou a potencialização dos impactos a serem gerados pelo empreendimento ou pela atividade:

I - Doação de terreno ou imóvel com área edificada para instalação de equipamentos urbanos ou comunitários em proporção compatível com as demandas geradas pelo empreendimento ou pela atividade a ser implantada;



II - Implantação em área pública de equipamentos urbanos ou comunitários em proporção compatível com as demandas geradas pelo empreendimento ou pela atividade a ser implantada;

III - Ampliação e adequação da estrutura viária, da pavimentação, da sinalização vertical e horizontal, semaforizada, da orientação adequada e da acessibilidade;

IV - Recuperação e compensação ambiental da área e preservação dos elementos naturais considerados de interesse paisagístico, manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos considerados de interesse histórico, artístico ou cultural;

V - Execução de melhorias e ampliação dos serviços e das redes de iluminação pública;

VI - Adoção de áreas permeáveis acima do mínimo exigido pela legislação;

VII - Adoção de revestimentos e técnicas construtivas mais adequadas ao conforto ambiental urbano.

§ 1º As medidas deverão ser executadas nas áreas de influência do empreendimento ou da atividade.

§ 2º Os valores das medidas serão calculados com base no Índice CUB/SP, editado pelo SINDUSCON/SP ou aquele que o vier a substituir.

§ 3º Excluem-se do citado no parágrafo anterior as medidas para prevenção, mitigação, compensação ou potencialização dos impactos, temporários ou não, a partir de solicitações de outros órgãos e demais instrumentos legais, sem prejuízo daquelas correspondentes a boas práticas de engenharia, tendo assim, caráter complementar em relação a estas solicitações.

§ 4º Os valores serão apurados com base em orçamento detalhado, elaborado pelo requerente.

§ 5º Os valores não considerados na formação do CUB e de outros itens que façam parte das medidas elencadas, deverão ser calculados utilizando as referências de preços do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - SINAPI, ou outro que venha a substituí-lo.

§ 6º Para definição das medidas mitigadoras, não serão considerados os custos de demolições.

§ 7º Em caso de medidas relativas ao inciso III do “caput” deste Artigo, estas serão determinadas por diretrizes próprias ou recolhimento ao Fundo Municipal de Transporte de acordo com legislação específica sobre Polos Geradores de Tráfego.

§ 8º A análise e aprovação dos valores ficará a cargo da Secretaria de Gestão Habitacional e Obras.



Art. 22. No caso de interesse público ou de impossibilidade da execução das medidas listadas na DI, estas poderão ser convertidas em depósito, de acordo com valor apurado no § 4º do art. 21 desta Lei Complementar, a ser destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU, criado pela Lei Complementar n. 612, de 30 de Novembro de 2018.

## CAPÍTULO VI

### DAS INTIMAÇÕES, INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 23. A fiscalização será efetuada pelo Poder Executivo referente ao cumprimento das medidas determinadas no EIV.

Parágrafo único. O requerente deverá facilitar, por todos os meios, a fiscalização municipal, no desempenho de suas funções legais.

Art. 24. O descumprimento às disposições desta lei complementar ou a constatação de irregularidade nas informações prestadas no EIV sujeita o infrator às seguintes ações administrativas:

I - Notificação Preliminar determinando a imediata regularização da situação com prazo de até 30 (trinta) dias;

II - Apresentação de novo Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV com revisão das medidas, cumprindo todos os trâmites desta Lei Complementar;

III - Embargo das obras, serviços ou instalações do empreendimento ou atividade objeto do EIV;

IV - Não concessão do licenciamento da atividade;

V - Cassação do licenciamento da atividade;

VI - Reparação a danos causados.

Parágrafo único. As ações administrativas listadas no “caput” deste Artigo poderão ser impostas simultânea ou isoladamente, nos termos desta lei complementar:

I - ao requerente;

II - ao responsável legal pelo empreendimento ou atividade a ser exercida.

### Seção I

#### Das Multas



Art. 25. As multas aplicáveis ao requerente serão:

I - R\$ 50.000 por exercer atividade sujeita a EIV sem o devido licenciamento;

II - R\$ 30.000 por não cumprir ou cumprir em desacordo as medidas estabelecidas na DI;  
R\$1.000/Dia por não reparar danos causados, limitada a 30 dias, sem prejuízo da responsabilização civil cabível;

III - R\$ 30.000 por causar impacto superior ao relatado no EIV;

IV - R\$ 50.000 por omitir ou apresentar dados inverídicos ou inconsistentes no EIV.

§ 1º No caso dos incisos I, II, IV e V deste artigo será realizado o embargo da obra por meio de Auto de Infração e Multa Instantâneo, que fixará o prazo de dez dias para correção da irregularidade ou apresentação de recurso e, após, aplicação da multa

§ 2º Os valores das multas previstas neste artigo serão atualizadas anualmente de acordo com a Lei n. 5.784, de 19 de dezembro de 2000, com suas alterações, que “Altera a forma de indexação monetária de créditos tributários e não tributários e dá outras providências.”.

Art. 26. A aplicação das multas previstas nos incisos deste artigo atenderá ao seguinte procedimento:

I - após o vencimento do prazo fixado na Notificação Preliminar e a constatação de que a irregularidade persiste, será expedido Auto de Infração e Multa, que fixará o prazo de dez dias para correção da irregularidade ou apresentação de recurso e, após, aplicação de multa;

II - em caso de reincidência será expedido o Auto de Infração e Multa em Reincidência, que estabelecerá novo prazo de dez dias para a correção de irregularidade ou apresentação de recurso e, após, multa em dobro.

Art. 27. Aplicada a multa, não ficará o infrator desobrigado do cumprimento da exigência que a tiver determinado.

Art. 28. O valor arrecadado com as multas será destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU.

## CAPÍTULO VII

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 29. Fica dispensada a apresentação do EIV no caso de solicitação de aprovação de projeto substitutivo, que se enquadre nas exigências do EIV, cujo projeto arquitetônico tenha sido aprovado anteriormente a publicação desta lei complementar, desde que mantenha o uso, as





características, sem acréscimo do número de unidades e da área construída, exceto nos casos em que seja necessário o acréscimo de área para adequação das áreas técnicas de uso comum do empreendimento, como casa de máquinas, de força, medidores, abrigos de gás, “shafts” (dutos técnicos), ou similares.

Art. 30. No caso de solicitação de aprovação de projeto, em que o empreendimento ou atividade constante do projeto aprovado não se enquadrava nas exigências do EIV, se houver acréscimo na unidade de tipificação, em relação ao projeto já aprovado, de forma que o empreendimento ou atividade passe a se enquadrar nos dispositivos desta lei complementar, será necessária a elaboração do EIV.

Art. 31. No caso de protocolização de pedido de aprovação de projeto ou de expedição de licença funcionamento anteriormente a publicação desta lei complementar para os casos que são objeto de EIV conforme o Anexo I desta Lei Complementar, não será exigida a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

Art. 32. Esta Lei Complementar não se aplica aos pedidos de aprovação de projeto ou de expedição de licença em data anterior à sua vigência.

Art. 33. Para empreendimentos e atividades sujeitas ao EIV será obrigatória a aprovação de projeto e expedição do habite-se específico para a nova atividade para obtenção de qualquer licença de funcionamento.

Art. 34. A revalidação do alvará de aprovação de projeto da edificação que se enquadre nas atividades listadas no Anexo I, será analisada conforme as exigências desta lei complementar.

Art. 35. A aplicação de qualquer penalidade prevista nesta lei complementar não isentará o infrator das demais sanções cabíveis, previstas na legislação municipal, estadual ou federal.

Art. 36. As ações fiscais atenderão, no que couber, o prescrito na legislação do Código de Edificações e Código Administrativo.

Art. 37. O EIV terá validade de 2 anos a partir da emissão da DI, podendo ser prorrogado por igual período uma única vez, desde que mantidas as condições de sua elaboração e que não tenha ocorrido alteração na legislação.

Parágrafo único. Expirado o prazo definido no Caput deste artigo, deverá ser protocolado um novo processo de EIV.

Art. 38. Esta Lei Complementar entra em vigor na data da publicação.

São José dos Campos, \_\_ de \_\_\_\_\_ de 2019.



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

*Felicio Ramuth*  
Prefeito

### ANEXO I

ATIVIDADES		
ATIVIDADE	PORTE EIV	UNIDADE PORTE
<b>COMERCIAL E SERVIÇOS</b>		
Comércio atacadista de produtos em geral <sup>1</sup>	> 10.000 m <sup>2</sup>	ACC
Comércio de material de construção, loja de tinta, verniz, óleo, material lubrificante <sup>1</sup>	> 10.000 m <sup>2</sup>	ACC
Comércio de resíduos (vidro, papel, papelão, plástico e sucatas metálicas) <sup>1</sup>	> 10.000 m <sup>2</sup>	AT
Comércio, manuseio e estocagem de produto químico, inflamável e explosivo, comércio de gases medicinais (cilindros), comércio de gases industriais (cilindros) <sup>1</sup>	> 5.000 m <sup>2</sup>	ACC
Base de armazenamento e distribuição de derivados de petróleo <sup>1</sup>	> 25.000 m <sup>2</sup>	AT
Edifício comercial e/ou de serviços sujeito ou não à incorporação ou constituição de condomínio, composto por uma ou mais unidades comerciais e/ou de serviços, e shopping center, galeria e boulevard	> 15.000 m <sup>2</sup>	ACC
Mercado, hortifruti, empório, supermercado, hipermercado	> 10.000 m <sup>2</sup>	ACC
Atividade cujo exercício independe da área construída, como: aluguel de caçambas, tira-entulho, locação de andaime e ATT <sup>1</sup>	> 10.000 m <sup>2</sup>	AT
Madeiraira <sup>1</sup>	> 10.000 m <sup>2</sup>	AT
Centro de distribuição (depósito), depósito atacadista em geral, transportadora com armazenamento de mercadoria, depósito de tinta, verniz, óleo, material lubrificante, centro de logística (armazenamento e transporte) <sup>1</sup>	> 10.000 m <sup>2</sup>	ACC
<b>ENSINO</b>		
Ensino geral	> 10.000 m <sup>2</sup>	ACC
<b>RESIDENCIAL</b>		
Residenciais Multifamiliares	Conforme Art. 4º	
<b>SAÚDE</b>		
Serviços de Saúde	> 10.000 m <sup>2</sup>	ACC
<b>ALIMENTAÇÃO</b>		
Bar noturno, cachaçaria, choperia, churrascaria, pizzaria, petiscaria, karaokê, restaurante	> 15.000 m <sup>2</sup>	ACC
<b>ATIVIDADES RECREATIVAS E ESPORTIVAS</b>		
Arena ou estádio esportivo, Ginásio de esporte, quadra com arquibancada	> 30.000 m <sup>2</sup>	AT
Autódromo, hipódromo, kartódromo e motocross	Sujeito a análise e diretrizes específicas	
Clube esportivo e recreativo, ADC, parque temático, zoológico	Sujeito a análise e diretrizes específicas	
Ensino e/ou prática de esportes em quadra	> 10.000 m <sup>2</sup>	Área de Quadra
<b>CULTURA E ENTRETENIMENTO</b>		
Auditório, cinema, sala de convenção, salão para concerto acústico, teatro, TV com auditório	> 15.000 m <sup>2</sup>	ACC
Boate, casa de espetáculos, casa noturna, danceteria, salão de festas (buffet) e/ou de baile <sup>1</sup>	> 15.000 m <sup>2</sup>	AT
Centro e/ou pavilhão de feira e/ou de exposição <sup>1</sup>	> 15.000 m <sup>2</sup>	ACC
Parque de diversão permanente <sup>1</sup>	> 15.000 m <sup>2</sup>	AT
<b>OUTRAS ATIVIDADES</b>		
Crematório, velório	Sujeito a análise e diretrizes específicas	
Cemitério <sup>1</sup>	Sujeito a análise e diretrizes específicas	
Templo, local de culto em geral, atividade religiosa	> 5.000 m <sup>2</sup>	ACC
Aeroportos <sup>1</sup>	Sujeito a análise e diretrizes específicas	
Unidade de internação, treinamento e recuperação de menores infratores, cadeia e presídio	Sujeito a análise e diretrizes específicas	

<sup>1</sup> - A apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV - estará dispensado quando o empreendimento ou atividade estiver localizada na MOC, Centralidade Metropolitana Eixo Dutra, ZUP11, ZUP12 e ZUD